



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и грађење  
Број: ROP-SPZ-3724-LOC-1/2022  
Дана: 19.05.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Тел: 022/310-170

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНОГ И ПОМОЋНОГ ОБЈЕКТА**  
**на кат. парц. бр. 3081/79 к.о. Стара Пазова**  
**у Старој Пазови**

**Законски основ за израду локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20), члана 17. Одлуке о организацији општинске управе општине Стара Пазова („Сл. Лист општина Срема“, број 40/19), по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

**Плански документ:** План генералне регулације за насеље Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, бр. 11/17, 43/20 и 12/22).

**Подносилац захтева:** МИЛЕНКО БОСАНАЦ

из Старих Бановаца.

**Пуномоћник:** Славица Першић из Голубинаца.

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-3724-LOC-1/2022 од 10.02.2022. године.

**Подаци о локацији:** Старо породично становање-блок 21

**Катастарска парцела:**

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц.бр. 3081/79 к.о. Стара Пазова, површине 09а 89м<sup>2</sup>, уписана је у лист непокретности број 11285 к.о. Стара Пазова.

**Намена парцеле:** Зона старог породичног становања. Део насеља намењеног породичном становању уз могућност изградње и компатибилних намена (пословање у оквиру стамбено пословних комплекса; трговина на мало; угоститељство; занатство и услуге; комунални и саобраћајни објекти у функцији становања; здравство, дечија заштита; образовање; култура; верски објекти; спортско рекреативни објекти и површине (ограничење у површини парцеле)).

У стамбеној зони није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле, затим изградња индустријских или производних погона који буком, мирисом, загађењем ваздуха или опасношћу од загађивања подземних и површинских вода и сл. угрожавају животну средину.

**Врста земљишта:** Градско грађевинско земљиште.

**Индекс заузетости парцеле:** До 60% (Максимално 593,4м<sup>2</sup>)

*Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Индекс изграђености парцеле:** До 1,2 (Максимално 1186,8м<sup>2</sup>)

*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Минимална површина под зеленилом:** Минимално 30 % (минимално 296,7м<sup>2</sup>).

**Намена објекта:** Планира се изградња стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, спратности П+Пк, корисне површине око 131м<sup>2</sup> и изградња помоћног објекта намењеног за помоћну просторију и гаражу за путнички аутомобил, спратности П+0, корисне површине око 28м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:** Доминантна категорија А

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

**Фазност изградње:** Не предвиђа се фазна изградња.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекат.

**Спратност објекта:** Максимално дозвољена спратност објекта П+1+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта је П+Пк, а планирана спратност помоћног објекта је око П+0.

**Заузетост парцеле под планираним објектом:** Максимална дозвољена заузетост парцеле је 593,4м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле под планираном изградњом је око 118м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле је 1186,8м<sup>2</sup>.

Изграђеност парцеле под планираном изградњом је око 207м<sup>2</sup>.

*Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** укупна корисна површина планиране изградње је око 159м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Кота приземља:** Минимално за стамбени објекат +0.45м.

**Светла висина просторија:** Минимално за стамбени објекат 2.60м.

Отвори на фасади према ближој суседној међи: Отворе поставити на парапетни зид минималне висине h = 1.80 м. Максималне димензије прозорских отвора износе 1.20 м x 0.60 м.

Отварање отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама на бочним фасадама

може се дозволити ако је међусобни размак између објекта (укупно са испадима) једнак или већи од 5,0м. Ако је међусобни размак од 2.5м до 5.0м дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да доња кота на коју се оставља отвор буде једнака или више од 1.8 м.

**Осветлење и вентилација:** Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

**Мере заштите:**

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.

**Нивелација и регулација:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама.

**Обрада слободних површина:** Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадам високог и ниског растиња. Потребно је да заузимају 30% укупне површине парцеле.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Парцела има улаз-излаз на улицу Симе Шолаје. За потребе паркирања моторног возила обезбедити простор на сопственој парцели.

**Одводњавање површинских вода:** Атмосферске воде са крова објекта одвести путем олучних вертикала у зелене површине поред објекта.

**Одводњавање фекалних вода:** Фекалне употребљене воде из објекта одвести у водонепропусну септичку јаму минимално удаљену од објекта 3м, а од међа 2,50м. Водонепропусна септичка јама представља прелазно решење до изградње фекалне канализационе мреже у улици.

**Врста и висина оградe:** Око парцеле уколико није изграђена потребно је изградити ограду. Елементи оградe (темељи, стубови и зид) морају се градити на властитој парцели. Улична ограда треба да се естетски уклопи са архитектуром објекта и потребно ју је извести према улици транспарентно. Максимална висина оградe је 1.80м. Обавезно је да се улазна капија отвара унутар парцеле, тј. никако према јавној површини.

**Загревање објекта:** Објекат загревати алтернативно на електричну енергију или чврста горива.

**Подземне инсталације:** Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према уверењу издатом од РГЗ Служби за катастар непокретности Одељење за катастар водова Нови Сад нема уписаних водова.

#### **Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

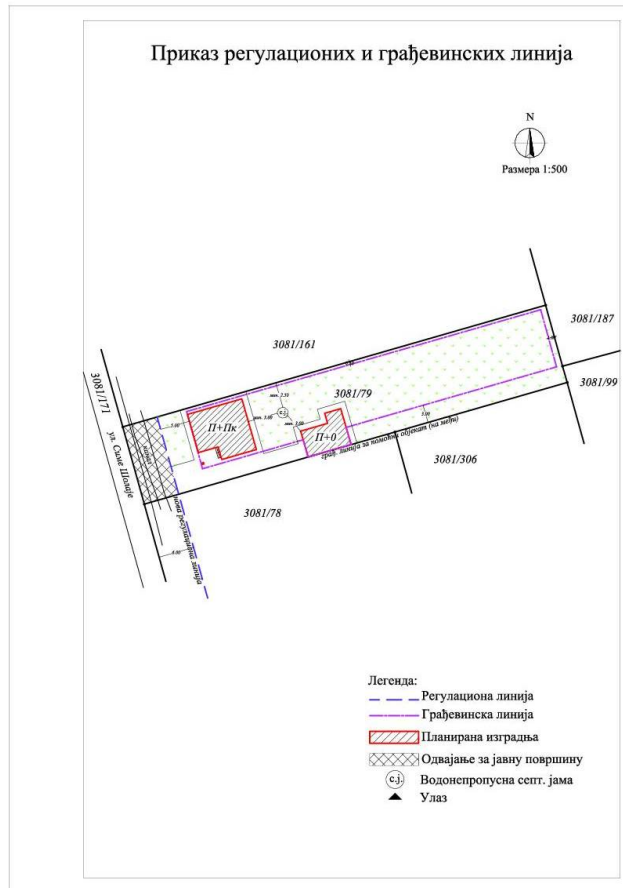
-Електро услови: Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-2193-22 од 13.01.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ до.о. Београд дана 14.01.2022. год.

-Водни и канализациони услови: Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 336 од од 14.01.2022.год.

#### **Напомена:**

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу неопходно је да се парцелацијом предметне кат. парцеле изврши одвајање ради формирања површине јавне намене за проширење улице и упис новоформиране кат. парцеле у надлежни катастар на име општине Стара Пазова.



**Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:**

1. Копија катастарског плана за кат.парц.бр. 3081/79 к.о. Стара Пазова, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 95-04-098-7669/2022 од 13.04.2022.год.
2. Уверење издато од РГЗ-а, Одељења за катастар водова Нови Сад, за кат.парц.бр. 3081/79 к.о. Стара Пазова, бр. 956-302-8441/2021 од 11.04.2022.год.
3. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Рума“ из Руме број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-167348-22 од 27.04.2022.год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ до.о. Београд дана 28.04.2022. год.
4. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број: 4311 од од 21.04.2022.год.
5. Идејно решење израђено од стране „LMD INŽENJERING“ д.о.о. Стара Пазова број техничке документације 64 - 15ИДР - 21 израђено у Старој Пазови децембра 2021.год.
6. Катастарско-топографски план израђен је од бироа за извођење геодетских радова „TERRA nova“ из Старе Пазове од 20.10. 2021. год.
7. Пуномоћје за заступање од стране Миленка Босанца дато Славици Першић из Старе Пазове оверено код јавног бележника Саве Дедајића из Старе Пазове бр. УОП – IV:37-2022 од 05.01.2022. год..
8. Такса за захтев у износу од 2270,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
9. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
10. Накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 41-51000000 прималац Агенција за привредне регистре.
11. Такса за локацијске услове у износу 12.570,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

**Обрада,**

Радомир Невајда, дипл.правник

Биљана Симеуновић, струк.инж.грађ.

**Начелница,**

Душанка Грозданић Миловић, дипл.инж.арх.

**Доставити:**

Миленку Босанацу из Старе Пазове, путем пуномоћника.